

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]- [номер ММ по проектной декларации]

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) заключен в городе Москве 20 года между:

**Обществом с ограниченной ответственностью «Акватория»** (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), именуемым в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Лукашина Александра Михайловича, с одной стороны, и

**(ФИО), [паспортные данные], [СНИЛС]**, зарегистрированным по адресу: **[адрес регистрации]**, именуемым в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемыми в дальнейшем **«Стороны»**.

Руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон № 214-ФЗ**), Стороны договорились о нижеследующем:

## 1. Основные понятия и их толкование

- 1.1. **Автостоянка** – входящая в состав Многоквартирного жилого дома подземная автостоянка, строительство которой осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.
- 1.2. **Законодательство** – федеральные законы Российской Федерации, нормативные правовые акты органов исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы, а также иные нормативные правовые акты, изданные органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции, включая все действующие градостроительные, строительные, экологические, санитарные нормы и правила, а также государственные стандарты и технические регламенты.
- 1.3. **Застройщик** – ООО «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства на этом земельном участке Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с Законодательством разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, являющихся членами соответствующих саморегулируемых организаций.
- 1.4. **Земельный участок** означает земельный участок общей площадью 49 956 +/- 78 кв.м, кадастровый номер 77:09:0001004:70, расположенный по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, вл.69, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства,

религии (1.2.17)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)).

- 1.5. **Кадастровый инженер** означает кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, который осуществляет кадастровые работы в отношении Автостоянки и Объекта долевого строительства как ее части.
- 1.6. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Многофункционального комплекса жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Корпус: [REDACTED];

Этажность: [REDACTED];

Общая площадь: [REDACTED] кв.м;

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: 5.

- 1.7. **Многофункциональный комплекс** – комплекс из многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, а также подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: город Москва, САО, район Левобережный, Ленинградское шоссе, вл. 69.
- 1.8. **Несущественные дефекты** – дефекты, которые не могут быть признаны Существенными дефектами, а также дефекты внутренней отделки Объекта долевого строительства, которые подлежат устранению Застойщиком в сроки, указанные в дефектной ведомости. При этом случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Несущественными Дефектами.
- 1.9. **Объект долевого строительства** – машино-место для размещения (хранения) автотранспортного средства, расположенное в Автостоянке, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального

комплекса, имеющее проектные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- 1.10. **Проектная декларация** означает проектную декларацию о проекте долевого строительства Многофункционального комплекса, опубликованную в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.
- 1.11. **Проектная документация** означает проектную документацию на строительство Многофункционального комплекса, в отношении которой получено положительное заключение негосударственной экспертизы и в которую Застройщик время от времени вправе вносить изменения без согласования с Участником долевого строительства и необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 1.12. **Проектная площадь** означает ориентированную общую площадь Объекта долевого строительства, включая площадь вспомогательных помещений (при их наличии), которая указана в Проектной декларации.
- 1.13. **Существенные дефекты** означает дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению. Дефекты внутренней отделки, а также случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Существенными дефектами.
- 1.14. **Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, и у которого в связи с этим возникает право собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Автостоянке.

## 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Основанием для заключения Договора является:
  - 2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
  - 2.1.2. Закон № 214-ФЗ.
- 2.2. Застройщик осуществляет строительство Автостоянки на основании:
  - 2.2.1. Договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированного 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98;
  - 2.2.2. Разрешения на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
  - 2.2.3. Проектной декларации;
  - 2.2.4. Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, в том числе Автостоянку, и после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

- 3.2. Проектные технические характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.
- 3.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации Кадастрового инженера после ввода Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
    - 4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в том числе Автостоянки, в установленный Договором срок.
    - 4.1.2. Обеспечить разработку Проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.
    - 4.1.3. Обеспечить осуществление постоянного контроля за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технического надзора за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, проектировщика, подрядчика.
    - 4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.
- Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия Проектной документации и Законодательству, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

- 4.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Многофункционального комплекса в целях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- 4.2. Застройщик имеет право:
  - 4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Многофункциональном комплексе, в том числе в Автостоянке.
  - 4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
  - 4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.
  - 4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.
- 4.3. Участник долевого строительства обязуется:
  - 4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, денежные средства в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.
  - 4.3.2. Без письменного согласия Застройщика не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).
  - 4.3.3. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.
  - 4.3.4. Незамедлительно рассматривать и принимать обоснованные решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.
  - 4.3.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим Законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.
- 4.4. Участник долевого строительства имеет право:

- 4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных статьей 8 Договора.
- 4.4.2. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

## 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в указанный в настоящем пункте период:
  - 5.1.1. начало периода – любая дата после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;
  - 5.1.2. окончание периода – не позднее 30 июня 2022 г.
- 5.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию на основании данных обмеров Кадастрового инженера Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер, а также определена его фактическая площадь, которая подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного жилого дома.
- 5.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что определение фактической площади Объекта долевого строительства будет осуществляться Кадастровым инженером на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно пункту 5.1 Договора.
- 5.5. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства готов к передаче Участнику долевого строительства. Застройщик организует доставку уведомления Участнику долевого строительства одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии со статьей 17 Договора).
- 5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
- 5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с пунктом 5.5 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный акт.
- 5.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами

(или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта.

- 5.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки и влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 5.1 Договора.
- 5.10. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и уведомления Участника долевого строительства не позднее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи.
- 5.11. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо Существенные дефекты, выявленные в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень Существенных дефектов, подлежащих устраниению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов.
- 5.12. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием Несущественных дефектов, которые подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устраниению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания такой ведомости.
- 5.13. В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
- 5.14. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в пункте 5.1, вызванное необходимостью выполнения работ по устраниению Существенных дефектов, не является нарушением срока, указанного в пункте 5.1 Договора.
- 5.15. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:
  - 5.15.1. указание на наличие Несущественных дефектов, которые не препятствуют подписанию Передаточного Акта и подлежат устраниению в соответствии с пунктом 5.12 Договора;
  - 5.15.2. внесение Застройщиком изменений в Проектную документацию в установленном Законодательством порядке.
- 5.16. В указанных в пункте 5.15 случаях Участник долевого строительства не вправе:

отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

- 5.17. Стороны подтверждают, что расхождения, указанные в пункте 5.15 Договора, не являются и не могут быть признаны Существенными или Несущественными дефектами Объекта долевого строительства.
- 5.18. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Передаточного акта при отсутствии Существенных дефектов. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства является также неподписание Передаточного Акта в связи с обстоятельствами, перечисленными в пункте 5.15 Договора.
- 5.19. С даты подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта у Участника долевого строительства возникают обязанности понесению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату своей доли расходов на содержание и ремонт Автостоянки и иные расходы, предусмотренные действующим Законодательством).

## 6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 6.1. Застройщик обязан выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по предоставлению при подписании Договора Застройщику всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора от Участника долевого строительства, в том числе нотариально удостоверенной доверенности.

В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

- 6.2. Если иное не предусмотрено Договором, не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

- 6.3. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

При этом расходы, необходимые в соответствии с Законодательством и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, экспликаций к поэтажному плану, справок и иных документов в отношении Объекта долевого строительства, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы, Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

- 6.4. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

- 7.1. Гарантийный период на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта с Участником долевого строительства.
- 7.2. Гарантийный период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Автостоянки. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.3. В течение сроков, указанных в пунктах 7.1 и 7.2 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.
- 7.4. В случае выявления в течение Гарантийного периода Существенных дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости, если иное не установлено Законодательством.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 8. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ ( ) рублей (далее – Цена Договора), является окончательной и не подлежит изменению в случае изменения площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения либо в сторону уменьшения по отношению к Проектной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора НДС не облагается и включает в себя все налоги, предусмотренные действующим Законодательством.

8.2. Общий объем финансирования, определяемый в соответствии с пунктом 8.1 Договора, который осуществляется Участником долевого строительства и составляет Цену Договора, направляется на цели, определенные Законом № 214-ФЗ, в том числе на:

- возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства;
- оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 70 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика по строительству Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 30 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Стороны согласовали, что в случае изменения соотношения между средствами на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика, которое окончательно определяется после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Окончательная оценка возмещения затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, и стоимости услуг Застройщика не является основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с пунктом 8.1 Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства.

- 8.3. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в пункте 8.2 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.2 Договора суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в пункте 8.2 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.2 Договора суммой покрывается за счет Застройщика.
- 8.4. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 8.1 настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства с использованием аккредитивной формы расчетов.

Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть аккредитив на следующих условиях:

- Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;
- Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: [REDACTED];
- Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель): Застройщик;
- Банк Получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;
- Сумма аккредитива: [REDACTED] ( [REDACTED] ) рублей;
- Срок действия аккредитива: [REDACTED] ( [REDACTED] ) календарных дней со дня предоставления Застройщику (получателю) уведомления исполняющего банка об открытии аккредитива;
- Назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № АQT-[месяц]-[год]-[порядковый номер ДДУ]- [номер ММ по проектной декларации]\_от [REDACTED] 20 [REDACTED] г., НДС не облагается».

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Исполняющий Банк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве о государственной регистрации настоящего Договора.

Все затраты, связанные с открытием и поддержанием аккредитива, в том числе оплату услуг Исполняющего Банка, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

- 8.5. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

## 9. Особые условия

- 9.1. Сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.
- 9.2. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
- 9.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на залог, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.
- 9.4. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки, по усмотрению Застройщика и в соответствии с положениями Законодательства, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из Земельного участка Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многофункциональным комплексом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с Законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

- 9.5. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора он/она состоит/не состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора получено (заявление об отсутствии супруга/супруги предоставлено Застройщику).
- 9.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим Законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.
- 9.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.
- 9.8. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6146 от 22.03.2019 года. Права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 6146-И-1 от 22.03.2019 года.

## 10. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 10.1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).

- 10.2. Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты Цены Договора.
- 10.3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 10.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.
- 10.6. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
- 10.7. Правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по настоящему Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права и/или перевода долга, осуществляется за счет Участника долевого строительства, если иное не будет согласовано в заключаемом договоре.

## **11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

### **11.1. Обязательства Застройщика по:**

- (а) возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;
- (б) уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Законодательством средств;

обеспечиваются залогом Земельного участка и строящейся Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

- 11.2. Право залога по пункту 11.1 возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик гарантирует, что нет никаких препятствий к государственной регистрации залога.
- 11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Земельного участка, строящегося на нем Многофункционального комплекса, в том числе Автостоянки и его частей, в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным договорам с банками.
- 11.4. Застройщик вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ.

## 12. Ответственность Сторон

- 12.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством и Договором.
- 12.2. В случае просрочки Участником долевого строительства какого-либо из платежей, предусмотренных Договором, на срок более двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Участник долевого строительства, в дополнение к неустойке, предусмотренной пунктом 12.3 Договора, обязан выплатить Застройщику заранее оцененные убытки в размере взноса в компенсационный фонд, произведенного Застройщиком в соответствии с Законодательством.
- 12.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 12.4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Автостоянки, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.
- 12.5. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

### **13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 13.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору путем переговоров.
- 13.2. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют Законодательство.

### **14. ФОРС-МАЖОР**

- 14.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора Законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
- 14.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
- 14.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 14.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона,

ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщает другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий Обстоятельств Непреодолимой Силы, либо делает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.

- 14.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия делятся более 3 месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

## 15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 15.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
- 15.2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленным в Законе № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен Законом № 214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в Законе № 214-ФЗ).

Прекращение Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участника долевого строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

- 15.3. Для целей применения положений Закона № 214-ФЗ под существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства понимаются Существенные дефекты, не устранившие Застройщиком в течение 90 (девяноста) рабочих дней после подписания Сторонами дефектной ведомости.
- 15.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены Договора подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим Законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.

## **16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

- 16.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

## **17. УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 17.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в настоящей статье 17 Договора.
- 17.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).
- 17.3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:
- 17.3.1. при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;
- 17.3.2. при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;
- 17.3.3. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
- 17.3.4. при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.
- 17.4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 17.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
- 17.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
- 17.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.aquatoria.com](http://www.aquatoria.com), если специальный способ направления уведомлений не определен Законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.
- 17.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник долевого строительства обязуется в течение 5

(пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

- 17.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 17.6 Договора.
- 17.9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- 17.10. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

## **18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 18.1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.
- 18.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания настоящего Договора и перечислена в Приложении № 2 к Договору. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика [www.aquatoria.com](http://www.aquatoria.com).
- 18.3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 18.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Автостоянки, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
- 18.5. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и

почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

- 18.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах, а именно на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами персональных данных Участника долевого строительства для целей заключения и исполнения настоящего Договора.
- 18.7. Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с Законодательством.
- 18.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.
- 18.9. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.
- 18.10. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.
- 18.11. Все нижеследующие Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Документация, переданная Застройщиком Участнику долевого строительства.

## **19. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **Застройщик:**

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Акватория» (ООО «Акватория»)

Юридический адрес: 125445, г. Москва, Ленинградское ш., дом 69

Почтовый адрес: 125445, г. Москва, Валдайский проезд, д.8, стр. 2, а/я 36

ИНН/КПП: 7712006051 / 774301001

ОГРН: 1027700060497

### **Банковские реквизиты:**

Банк: ВСП № 9038/01635 Московского банка ПАО СБЕРБАНК

Р/счет: 40702810838000075725

БИК: 044525225

К/счет: 30101810400000000225

**Участник долевого строительства**

(ФИО)

Дата и место рождения: [REDACTED]

Паспортные данные: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_. \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-

Адрес регистрации: [REDACTED]

СНИЛС: [REDACTED]

ИНН: [REDACTED]

Телефон: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Застройщик

Генеральный директор

ООО «Акватория»

Участник долевого строительства

[REDACTED] (Лукашин А.М.)

[REDACTED] (ФИО)

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору участия в долевом строительстве

№ АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]- [номер ММ по проектной декларации]  
от 20 г.

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Объект долевого строительства – машино-место для размещения (хранения) автотранспортного средства, расположенное в Автостоянке, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса, имеющее следующие проектные характеристики:
  - 1.1. Условный проектный номер:       ;
  - 1.2. Проектная общая площадь:        кв.м;
  - 1.3. Этаж:        Стилобат.
2. План Объекта долевого строительства:  
[план Объекта капитального строительства]
3. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что:
  - 3.1. Параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
  - 3.2. План Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемой Автостоянки и определения Проектной площади (ориентировочной площади) Объекта долевого строительства;
  - 3.3. Окончательная площадь Объекта долевого строительства, которую Стороны фиксируют в дополнительном соглашении к Договору и/или Передаточном акте, определяется на основании данных Кадастрового инженера после ввода Автостоянки в составе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и проведения обмеров площадей Автостоянки. Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров Кадастровым инженером является несущественным изменением Объекта долевого строительства.
  - 3.4. Объект долевого строительства не относится к объектам производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг и т.д.).
4. Участник долевого строительства настоящим гарантирует, что Объект долевого строительства (и/или права на Объект долевого строительства) приобретается Участником долевого строительства исключительно в целях личного, домашнего и/или семейного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

Застройщик  
Генеральный директор  
ООО «Акватория»

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ (Лукашин А.М.) \_\_\_\_\_ (ФИО)

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]- [номер ММ по проектной декларации]  
от 20 г.

### ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПЕРЕДАННАЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Разрешение на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г.;
2. Договор аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированный 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98 (со всеми изменениями и дополнениями на дату настоящего Договора);
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок;
4. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
5. Заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ;
6. Положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 77-2-1-3-0088-18 от 26.06.2018 г., № 77-2-1-2-004865-2018 от 15.11.2018 г., № 77-2-1-2-006848-2018 от 07.12.2018 г., № 77-2-1-2-015845-2019 от 26.06.2019 г.;
7. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
8. Устав Застройщика;
9. Решение о назначении единоличного исполнительного органа Застройщика;
10. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Застройщика по состоянию на дату настоящего Договора.

Застройщик

Генеральный директор

ООО «Акватория»

Участник долевого строительства

(ФИО)

(Лукашин А.М.)